

**UMOWA nr .../2026**

**na świadczenie usług porządkowych**

**zawarta w dniu ..... pomiędzy:**

**Spółdzielnią Mieszkaniową ADS „Sośnica” w Gliwicach** z siedzibą , przy ul. Pogodnej 21 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydz. Gospodarczy pod nr 0000118001 będącą płatnikiem VAT, zarejestrowaną pod nr 631 10 69 0468 ,reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w osobach:

1. ....
2. ....

zwanym dalej w treści umowy Zamawiającym,

a

.....(NIP:.....) będącą płatnikiem VAT .....,  
REGON .....

z siedzibą w ....., ul. .... zwaną dalej w treści umowy  
Wykonawcą, reprezentowaną przez .....łącznie zwanymi  
Stronami

została zawarta Umowa następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę ciągłego utrzymania czystości w budynkach oraz na terenach zewnętrznych nieruchomości z uwzględnieniem terenów zielonych .
2. Ciągłe utrzymanie czystości w budynkach oraz na terenach zewnętrznych oznacza ciągłe utrzymanie porządku całych nieruchomości budynkowych i gruntowych, chodników, trawników dróg dojazdowych itp. objętych przedmiotem umowy.
3. Formularz ofertowy przedstawiony w załączniku nr 1 do umowy stanowi integralną część umowy.
4. Zakres czynności objętych niniejszym zamówieniem wraz z częstotliwością ich wykonywania został przedstawiony w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, stanowiącym jej integralną część.
5. Wykaz budynków z podziałem na poszczególne nieruchomości został przedstawiony w załączniku nr 3 do umowy, stanowiącym jej integralną część..
6. Obszary objęte usługą stanowiącą przedmiot niniejszej umowy zostały przedstawione w planie sytuacyjnym nieruchomości (załącznik nr 4 ), stanowią integralną część niniejszej umowy.

## § 2

### Zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę i potencjał do należytego wykonania niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że usługę stanowiącą przedmiot niniejszej umowy będzie realizować własnym personelem, przy użyciu własnych środków czystości, materiałów i sprzętu.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem usług będących przedmiotem niniejszej umowy i ich częstotliwością i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości będącej przedmiotem umowy, w tym ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody spowodowane niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem obowiązków objętych niniejszą umową.
5. Wykonawca zapewnia dodatkowo w ramach ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego;
  - zakup i dowóz wraz z magazynowaniem środków szorstkich (piasek) na potrzeby posypywania ciągów pieszych
  - zakup worków na zgrabione liście wraz z ich utylizacjąŚrodki czystości używane przez Wykonawcę muszą być dopuszczone do stosowania na rynku krajowym, a w szczególności posiadać atest PZH (Państwowego Zakładu Higieny).  
Narzędzia i urządzenia techniczne muszą być sprawne technicznie i bezpieczne, zgodne z obowiązującymi wymaganiami i przepisami.
6. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać czynności objęte niniejszą umową z zachowaniem należytej staranności i terminowości, zgodnie z powszechnie obowiązującymi standardami, w tym zasadami wynikającymi z załącznika nr 2 do umowy.
7. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie przepisów prawa, w szczególności przepisów prawa pracy, dotyczących systemu ubezpieczeń społecznych, zasad bezpieczeństwa i higieny pracy z zagwarantowaniem bezpieczeństwa osób trzecich w pobliżu prowadzonych prac oraz przepisów przeciwpożarowych.
8. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi spowodowanego stosowaniem nieodpowiednich środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy zmiany środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych.
9. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, lecz nie później niż do 27 lutego 2026r.:
  - harmonogram prac, dla każdej nieruchomości odrębnie, który podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego,
  - wykaz osób biorących udział w realizacji usług wraz z zakresem ich obowiązków oraz wykazem nieruchomości, na których będą one wykonywały

swoje obowiązki. Wykonawca zobowiązuje się do jego uaktualniania w terminie do 30-go dnia każdego miesiąca na miesiąc następny, a w przypadku jakiegokolwiek zmiany wynikłej w trakcie trwania miesiąca, niezwłocznie, nie później niż 2 dni po dokonanej zmianie. Wykaz osób biorących udział w realizacji usług, po jego zatwierdzeniu przez Zamawiającego, będzie stanowił Załącznik nr 7 do umowy.

10. Zamawiający na czas trwania umowy przekaże Wykonawcy w odpłatnie korzystanie pomieszczenia należące do Zamawiającego na podstawie oddzielnej umowy.
11. Zamawiający będzie obciążać Wykonawcę ilością zużytej wody na podstawie sumy wskazań wodomierzy znajdujących się w piwnicach nieruchomości w okresach rocznych, powiększoną o sumę wielkości współczynników korygujących wyliczonych dla nieruchomości w których są zamontowane wodomierze zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania opłat za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków. Wykaz wodomierzy stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
12. Zamawiający będzie obciążać Wykonawcę miesięczną opłatą stałą za utrzymanie wodomierzy o których mowa w ust. 11 oraz w załączniku nr 6 do umowy w wysokości 3,37 zł brutto (słownie: trzy złote trzydzieści siedem groszy) za każdy wodomierz, która będzie doliczana do faktury VAT za użytkowanie z dodatkowych pomieszczeń o których mowa w ust. 10.

### § 3

#### **Personel Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się, że minimum 80% (etatów) osób (zwanych dozorcami) wyznaczonych do realizacji umowy w zakresie czynności związanych z bieżącym utrzymaniem czystości i porządku będzie w okresie realizacji umowy zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy, a maksymalnie 20% osób realizujących wyżej wymienione czynności będzie zatrudnionych na podstawie umowy zlecenie przez Wykonawcę. Zamawiający nie wymaga zatrudnienia na umowę o pracę osób wykonujących prace doraźne oraz czynności związanych z koordynacją wykonania usług.
2. Usługi, w zakresie których wykonywane będą czynności związane z bieżącym utrzymaniem czystości i porządku, będą świadczone przez osoby wymienione w Wykazie osób biorących udział w realizacji usługi - załącznik nr 7 do umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wyznaczenia przynajmniej jednej osoby, który będzie pełnić rolę stałego Koordynatora / brygadzysty, w trakcie świadczenia usług objętych przedmiotem umowy. Koordynator / brygadzysta będzie obowiązany do utrzymywania stałego kontaktu (np. telefonicznego) z Zamawiającym. Do zadań Koordynatora / brygadzysty będzie należało organizowanie i sprawowanie nadzoru nad świadczeniem usług oraz zarządzanie personelem Wykonawcy a także udział w czynnościach

- prorowadzonych przez Terenową Stację Sanitarną, Policję i Straż Miejską, Straż Pożarną itp.;
4. Zmiana osoby wymienionej w ust. 3 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Zamawiającego.
  5. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia Pracownikom świadczącym usługi odzieży ochronnej, odzieży roboczej i środków ochrony osobistej zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
  6. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia schludnego i czystego wyglądu pracowników realizujących umowę m. in. poprzez ujednolicone kamizelki i oznaczenie pracowników w sposób umożliwiający ich identyfikację przez Zamawiającego oraz bezwzględnego stosowania się do tego obowiązku w trakcie trwania umowy.
  7. Wykonawca zobowiązuje się, że przed rozpoczęciem wykonywania przedmiotu umowy, pracownicy świadczący usługi zostaną przeszkoleni w zakresie przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych oraz przepisów o ochronie danych osobowych oraz będą posiadali aktualne badania lekarskie, niezbędne do wykonania powierzonych im obowiązków.
  8. Pracownicy świadczący usługi zobowiązani są do stosowania się do obowiązujących u Zamawiającego przepisów wewnętrznych, w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.

#### §4

##### **Kontrola wymogu zatrudnienia personelu**

1. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę i umów zlecenie osób wykonujących czynności wskazane w §3 ust. 1.
2. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania wymogów stawianych w niniejszej umowie i dokonywania ich oceny,
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania wymogów niniejszej umowy w zakresie zatrudnienia na podstawie umowy o pracę,
3. W trakcie realizacji zamówienia, na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę i umowy zlecenia przez Wykonawcę osób wykonujących wskazane w §3 ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
  - 1) oświadczenie Wykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę i umowy zlecenie osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie Zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują

- osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę i umowy zlecenie wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu, zakresu obowiązków i określeniem ilości osób otrzymujących minimalne wynagrodzenie. Wykonawca ma obowiązek przedłożyć oświadczenie Zamawiającemu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, podpisane przez osoby uprawnione do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy;
- 2) poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę kopię umowy/umów o pracę i umów zlecenie osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy oświadczenie Wykonawcy, o którym mowa w §3 ust 1. Kopia umowy/umów powinna zawierać imię i nazwisko pracownika, datę zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę oraz wymiar etatu (pozostałe dane powinny zostać zanonimizowane w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników). Informacje takie jak: imię i nazwisko pracownika, data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania. Wykonawca ma obowiązek przedłożyć dokumenty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania Zamawiającego;
  - 3) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez Wykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy; Wykonawca ma obowiązek przedłożyć zaświadczenie w terminie 14 dni od otrzymania wezwania Zamawiającego.
4. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w §3 ust. 1 czynności. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 10 ust. 2 pkt 7) umowy.
  5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## § 5

### Termin realizacji

1. Umowa w zakresie określonym w § 1 zostaje zawarta na okres 5 lat tj. od 01.03.2026 do 28.02.2031r. z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Termin rozpoczęcia prac nastąpi od dnia 01.03.2026 r.

## § 6

### Zasady kontaktowania się

1. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Wykonawcy (Koordynator / brygadzysta ) jest: ..... posiadający służbowy telefon nr .....e-mail:.....
2. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Zamawiającego jest:..... posiadający służbowy telefon nr: 575 500 672 lub 237 04 89 wew. 19; e-mail: [techniczny@ads-sosnica.pl](mailto:techniczny@ads-sosnica.pl)
3. Osobą upoważnioną przez Wykonawcę do podpisywania wszelkich dokumentów związanych z realizacją umowy będzie .....tel.....e-mail.....
4. Stronom przysługuje możliwość zmiany osób, o których mowa w ust. 1-3.
5. Zmiany osób, o których mowa w ust. 1-3, dokonuje się poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, wraz z podaniem imienia i nazwiska, numeru telefonu oraz adresu e-mail osoby zmieniającej jedną z osób, o których mowa w ust. 1-3
6. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 - 3, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
7. Każda ze Stron jest zobowiązana zawiadomić drugą Stronę o zmianie wszelkich danych, które uniemożliwią należyłą współpracę pomiędzy Stronami. W szczególności dotyczy to zmiany adresu do doręczeń, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej oraz rachunków bankowych. Zmiana danych kontaktowych nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony o ich dokonaniu. Zmiana powyższych danych przy braku niezwłocznego powiadomienia o zmianie, nie może wywołać negatywnych skutków dla drugiej Strony, w szczególności korespondencja wysłana na dotychczasowy adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.

## § 7

### Wynagrodzenie

1. Strony zgodnie ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne za usługi objęte przedmiotem niniejszej umowy obliczane będzie w następujący sposób:
  - 1) Za usługę sprzątania wewnętrznego w Nieruchomości nr XVIII tj. przy ul. Pogodnej 21 i 17A: :..... zł netto (słownie: ..... zł 00/100 gr ) + należny VAT = ..... zł brutto (słownie: ..... zł .... gr)
  - 2) Za usługę sprzątania wewnętrznego w budynkach mieszkalnych i usługi pomocnicze:..... zł netto (słownie: ..... zł 00/100 gr ) + należny VAT = ..... zł brutto (słownie: ..... zł .... gr)
  - 3) Za usługę sprzątania zewnętrznego:..... zł ( słownie: ..... zł 00/100) + należny VAT = ..... zł brutto (słownie: ..... zł .... gr)

2. Wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne za całość przedmiotu zamówienia wynosi ..... zł netto (słownie: ..... zł 00/100 gr)+ należny VAT = ..... zł brutto (słownie: ..... zł .... gr)
3. Strony ustalają, że Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie z dołu, w cyklu miesięcznym za należyte wykonanie usługi w danym miesiącu kalendarzowym.
4. Podstawą wystawienia przez Wykonawcę miesięcznej faktury oraz jej zapłaty jest obustronnie podpisany „Protokół odbioru usług”, wypełniony na podstawie „Ewidencji kontroli i stwierdzonych usterek w wykonaniu usługi” prowadzonej przez Zamawiającego
5. Wykonawca ma obowiązek wystawienia faktur do 7 dnia miesiąca następnego
6. Wykonawca wystawi fakturę za świadczoną usługę w rozbiciu na poszczególne usługi wyszczególnione w ust. 1.
7. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
8. Wykonawca zobowiązuje się do przyjmowania mandatów i kar nałożonych w skutek zaniedbań w świadczeniu usług objętych umową (np. nieodśnieżone ciągi komunikacyjne) i ponoszenia ich kosztów, a w przypadku nałożenia mandatu, kar lub grzywien z tytułu niezachowania porządku i czystości na terenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy na przedstawiciela Zamawiającego, niniejszym Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z wynagrodzenia kwot stanowiących równowartość tych mandatów lub kar.
9. Za datę spełnienia świadczenia Strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
10. Brak obustronnie podpisanego „Protokołu odbioru usług” stanowi podstawę do odmowy zapłaty faktury przez Zamawiającego.
11. Wykonawca nie może, bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie, przenieść wierzytelności przysługujących mu z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią. W razie naruszenia tego postanowienia Zamawiający może rozwiązać umowę z winy Wykonawcy.

## § 8

### **Odpowiedzialność Wykonawcy**

#### **oraz zasady ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w trakcie wykonywania Usług lub w skutek ich niewłaściwego wykonania oraz zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie objętym umową.
2. Wykonawca oświadcza, że wszelkie wyrządzone w związku z realizacją niniejszej umowy: szkody na mieniu i osobie, krzywdy osobom trzecim, szkody wyrządzone Zamawiającemu, wynikające z przyczyn leżących po stronie

Wykonawcy, obciążają Wykonawcę, który niniejszym zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wyrządzonych krzywd, szkód w ramach odpowiedzialności deliktowej.

3. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy z tytułu świadczenia usług objętych umową oraz z tytułu zdarzeń, jakie mogą zaistnieć w związku z prowadzeniem prac, w następstwie, których Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody osobowej lub rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej w miejscu i sąsiedztwie prowadzenia prac. Polisa powinna zawierać: ubezpieczenie deliktowe, kontraktowe oraz z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu z rozszerzeniem przynajmniej o klauzule:
  - 1) Dotycząca szkód w mieniu powierzonym, które stanowiło przedmiot obróbki, naprawy, czyszczenia lub innych podobnych czynności (limit odpowiedzialności: 25% wartości umowy ubezpieczeniowej)
  - 2) Dotycząca szkód za szkody w mieniu poddanym obróbce lub innym czynnościom (limit odpowiedzialności: 25% wartości umowy ubezpieczeniowej)
3. Umowa ubezpieczeniowa ma być zawarta na kwotę nie mniejszą niż ..... (zgodnie z SIWZ) zł na cały przewidziany okres realizacji przedmiotu umowy. W przypadku posiadania ubezpieczenia na okres krótszy niż termin realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia obejmującego ubezpieczenie przez cały czas trwania niniejszej umowy i przedłożenia jej Zamawiającemu. Polisa stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest utrzymać przedmiotowe ubezpieczenie przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy i przedłożenia jej Zamawiającemu.
4. Wykonawca jest zobowiązany przed rozpoczęciem realizacji umowy okazać polisę ubezpieczeniową oraz dowody opłacenia składki. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki wynikłe z zaniechania opłacania składek w okresie realizacji przedmiotu umowy.
5. Wykonawca jest zobowiązany na każde wezwanie Zamawiającego przedłożyć aktualną polisę ubezpieczeniową, o której mowa w ust. 3 oraz dowody uiszczenia składki.
6. W przypadku nie przedstawienia dokumentów, o których mowa wyżej Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę.
7. Niezależnie od powyższego Wykonawca potwierdza, iż przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Zamawiającego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Zamawiającego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z wykonywaniem Usług, powstałych w szczególności w wyniku:
  - 1) uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Wykonawcę,

- 2) utraty lub uszkodzenia majątku Wykonawcy oraz osób przez nich zatrudnionych,
- 3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich.

## § 9

### **Kontrola wykonywania usług**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo nadzoru i kontroli doraźnych z realizacji wykonywanych usług stanowiących przedmiot umowy w nieruchomościach objętych niniejszą umową w obecności Wykonawcy lub bez jego udziału.
2. Przedstawiciel Wykonawcy zobowiązany jest do stawienia się na wezwanie Zamawiającego w ciągu 2 godzin od chwili wezwania. Strony ustalają, że w przypadku nie stawienia się przedstawiciela Wykonawcy w wyznaczonym terminie, jednostronne ustalenia przedstawiciela Zamawiającego są wiążące dla obu Stron umowy.
3. Stwierdzone przez Zamawiającego nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu umowy zgłaszane będą Wykonawcy na bieżąco (do 2 godzin od stwierdzenia lub powzięcia informacji o nieprawidłowości) w formie pisemnej/drogą elektroniczną, a w nagłych wypadkach ustnie lub telefonicznie (w tym sms) pracownikowi Wykonawcy pełniącemu funkcję Koordynatora / brygadzysty. Dotyczy to również otrzymanych przez Zamawiającego mandatów i kar, o których mowa w § 7 ust. 8 umowy.
4. Zamawiający wykazuje wyniki kontroli w „Ewidencji kontroli i stwierdzonych usterek w wykonaniu usługi ” poprzez:
  - 1) wskazanie dla jakiej nieruchomości stwierdzono nieprawidłowości;
  - 2) opisanie w jakim zakresie stwierdzono nieprawidłowości, w szczególności jakie czynności nie zostały wykonane lub jakie ustereki powstały;
  - 3) wyznaczenie terminu usunięcia nieprawidłowości;
  - 4) opisanie czy zostały usunięte i kiedy,które osoba upoważniona przez Wykonawcę powinna potwierdzić poprzez złożenie podpisu w tym rejestrze.
5. Zamawiający w ujęciu miesięcznym w „Protokole odbioru usług”, w oparciu o prowadzoną ewidencję stwierdza, czy Usługi były w danym miesiącu świadczone należycie lub nienależycie. W przypadku stwierdzonych i nieusuniętych zgodnie z procedurami usterek nalicza kary umowne.
6. Za nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy uznaje się w szczególności każde stwierdzone, w danym miesiącu, na danej nieruchomości (tj. niewykonane pomimo wyznaczenia terminu do usunięcia nieprawidłowości lub niewykonanie i nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowego terminu gdyż zakres czynności lub harmonogram obliguje do wykonania tej samej czynności ponownie) naruszenie obowiązków wskazanych w Załączniku nr 2.
7. W celu potwierdzenia odbioru informacji wskazanych w ust. 1 stwierdzonych podczas nieobecności przedstawiciela Wykonawcy zobowiązany jest on odesłać potwierdzenie odczytania wiadomości e-mailem lub sms-em w

terminie do 1 godziny od chwili ich przesłania przez Zamawiającego. W przypadku niedochowania tego terminu, informacje uważa się za odebrane w tym terminie.

8. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia zgłoszonych mu nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu umowy lub zmiany sposobu świadczenia Usług niezwłocznie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, uwzględniającym w szczególności rodzaj stwierdzonych nieprawidłowości, czas, w którym mogą zostać usunięte oraz uzasadnione potrzeby Zamawiającego.
9. Wykonawca powiadamia Zamawiającego drogą elektroniczną (e-mail) lub telefonicznie (sms) o usunięciu nieprawidłowości, ustalając jednocześnie datę ponownej kontroli (stwierdzenia usunięcia nieprawidłowości) stanu nieruchomości.
10. Wykonawca i Zamawiający zobowiązani są do ścisłego współdziałania w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji Umowy.
11. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych uchybień w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie tej usługi innemu podmiotowi, obciążając pełnymi kosztami tej usługi Wykonawcę, nie zwalniając go od obowiązku uiszczenia kar umownych.
12. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi spowodowanego stosowaniem nieodpowiednich środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy zmiany środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych.

## § 10

### **Kary umowne**

1. Strony ustalają, iż w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawca zostanie obciążony karami umownymi.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - 1) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia miesięcznego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy,
  - 2) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania czynności sprzątnania w terminie określonym w harmonogramie, stwierdzenia uchybień polegających na nienależytym wykonaniu czynności objętych przedmiotem zamówienia (w szczególności niewykonanie ich zgodnie z zakresem i częstotliwością określoną w załączniku nr 2 do umowy) lub niewykonanie usługi na części lub całości powierzchni objętej usługą, Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości 700,00 zł netto (słownie: siedemset złotych 00/100 gr) za każde stwierdzone uchybienie na poszczególniej nieruchomości w danym dniu,
  - 3) za każdorazowe stwierdzenie użycia przez Wykonawcę środków czystości innych niż wskazane w § 2 ust. 5 lub niezabezpieczenia środków czystości, sprzętów, narzędzi i innych materiałów niezbędnych do

- świadczenia usługi, Zamawiający obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 100,00 zł netto (słownie: sto złotych 00/100 gr) za każde stwierdzone uchybienie,
- 4) za niedostarczenie przez Wykonawcę harmonogramu prac lub wykazu osób biorących udział w realizacji usługi, o których mowa w § 2 ust. 9, Zamawiający obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 100,00 zł netto (słownie: sto złotych 00/100 gr) za każdy dzień zwłoki w wypełnieniu ww. obowiązku,
  - 5) za niezapewnienie schludnego i czystego wyglądu pracowników realizujących umowę m. in. poprzez ujednolicone kamizelki i oznaczenie pracowników w sposób umożliwiający ich identyfikację przez Zamawiającego - § 3 ust. 6, Zamawiający obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 10,00 zł netto (słownie: dziesięć złotych 00/100) za każdego pracownika nieprzestrzegającego ww. obowiązków,
  - 6) za niespełnienie przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w § 3 ust. 1 lub nieprzedłożenie dokumentów opisanych w § 4 ust. 3 – za każdą osobę w wysokości kwoty brutto aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Łączna wysokość kar umownych w ciągu miesiąca nie przekroczy 40 % wynagrodzenia za dany miesiąc. Zapłata kary umownej nie zwalnia Wykonawcy z realizacji obowiązków wynikających z umowy.
  4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
  5. Podstawą naliczania kar umownych, o których mowa w ust.10, są stwierdzone w „Protokole odbioru usług” uchybienia, na podstawie których zostanie wystawiona nota księgową. Płatność z tytułu naliczonej kary umownej jest wymagalna w terminie zapłaty faktury i będzie rozliczona w drodze potrącenia wierzytelności w trybie art. 498 KC
  6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

## § 11

### **Wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym**

1. Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:
  - 1) Wykonawca zaprzestał świadczenia usług objętych niniejszą umową i pomimo wezwania nie przystąpił do realizacji umowy, a przerwa trwa co najmniej 3 dni,
  - 2) Zamawiającego w ciągu 1 miesiąca kalendarzowego stwierdzi trzykrotnie nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu umowy przy czym każda stwierdzona nieprawidłowość musi dotyczyć innego dnia,
  - 3) Wykonawca i osoba/osoby skierowane przez Wykonawcę do realizacji czynności objętych niniejszą umową, nie stosuje się do zapisów zawartych

- w § 2 ust. 6 i nie wykonuje usług zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne,.
- 4) Wykonawca wbrew zapisom zawartym w § 2 ust. 2 niniejszej umowy zleci wykonanie usług będących przedmiotem niniejszej umowy podwykonawcy lub osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego.
  - 5) Wykonawca dokona cesji praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego
  - 6) Wykonawca zaprzestanie działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wskazanych w § 11 ust. 1 niniejszej umowy, w wysokości 20 % łącznego miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.
  3. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Zamawiającego, Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonanej części umowy.
  4. W przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów wykonania zastępczego, przez okres 30 dni od upływu okresu wypowiedzenia w wysokości nie przekraczającej kwoty wynikającej z pomnożenia dwu krotności wynagrodzenia wskazanego w § 7 przy uwzględnieniu ilości rzeczywiście wykonanych w tym okresie usług.

## § 12

### **Zmiana postanowień umowy**

1. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartej umowy w stosunku do treści złożonej oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w następujących przypadkach i na określonych warunkach:
  - dopuszczalna jest zmiana umowy polegająca na zmianie danych Wykonawcy bez zmian samego Wykonawcy (np. zmiana siedziby, adresu, nazwy),
  - dopuszczalna jest zmiana umowy polegająca na zmianie danych Zamawiającego bez zmian samego Zamawiającego (np. zmiana siedziby, adresu, nazwy),
  - dopuszczalne jest zmniejszenie przedmiotu umowy, gdy wynika to z potrzeb Zamawiającego,
  - Zamawiający dokonał zmiany sposobu wykonania części przedmiotu umowy, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
2. Strony dopuszczają możliwość zmiany postanowień umowy w przypadku:
  - 1) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w następstwie:
    - a) zmiany powierzchni do sprzątnięcia z powodu wyłączenia powierzchni z użytkowania lub włączenia nowej powierzchni; wynagrodzenie odpowiednio przeliczone do zmienionych powierzchni, wg

- wynagrodzenia określonego w złożonej przez Wykonawcę ofercie przeliczonego na 1 m<sup>2</sup>, zmiany wiązą Strony od pierwszego dnia miesiąca, po miesiącu, w którym Zamawiający powiadomił Wykonawcę o wprowadzonych zmianach,
- b) zmiana stawki podatku VAT (w przypadku zmiany stawki VAT, podlega ona zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek, zgodnie z wystawioną fakturą. Zapis zdania poprzedniego nie zwalnia z obowiązku sporządzenia aneksu do umowy, który powinien być sporządzony w zakresie zapisów § 7 ust. 1,
  - c) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r., o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - d) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
  - e) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
- 2) zmiany zakresu realizacji usługi w przypadku zmiany powierzchni do sprzątnięcia lub ilości nieruchomości w Załączniku nr 3 do umowy z powodu wyłączenia powierzchni z użytkowania lub włączenia nowej powierzchni;
3. Wszelkie inne niż wymienione w niniejszym paragrafie zmiany umowy, dopuszczalne są tylko za zgodą obu Stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu
4. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy, zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2.
5. W zakresie zmiany postanowień umowy z przyczyn wskazanych w ust. 2 pkt. 1, lit. c, d i e, zastosowanie mają regulacje ust. 6-10.
6. Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2 pkt 1, lit. c, d lub e będzie obejmować wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę w związku z wejściem w życie przepisów odpowiednio zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę lub dokonujących zmian w zakresie zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub w zakresie wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne lub zmian w zakresie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych.
7. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. c, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy w związku ze zwiększeniem wysokości wynagrodzeń Pracowników świadczących usługi do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń

- publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Kwota odpowiadająca wzrostowi kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia Pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu Umowy.
8. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. d i e, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy ponoszonego w związku z wypłatą wynagrodzenia Pracownikom świadczącym usługi. Kwota odpowiadająca zmianie kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia Pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu Umowy.
  9. W celu zawarcia aneksu, o którym mowa w ust. 2, w przypadku wystąpienia przesłanek wskazanych w ust. 2 pkt. 1, lit. c lub d, każda ze Stron może wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności szczegółowe wyliczenie całkowitej kwoty, o jaką wynagrodzenie Wykonawcy powinno ulec zmianie, oraz wskazaniem daty, od której nastąpiła bądź nastąpi zmiana wysokości kosztów wykonania umowy uzasadniająca zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
  10. W przypadku zmian, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. c, d lub e, jeżeli z wnioskiem występuje Wykonawca, jest on zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty, z których będzie wynikać, w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności:
    - 1) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) Pracowników świadczących usługi, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. c,
    - 2) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) Pracowników świadczących usługi, wraz z kwotami składek uiszczanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych/Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub wpłat do pracowniczych planów kapitałowych w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. d i e.
  11. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt. 1, lit. d i e, jeżeli z wnioskiem występuje Wykonawca, Zamawiający jest uprawniony do zobowiązania Wykonawcy do przedstawienia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni roboczych, dokumentów, z których będzie wynikać w jakim zakresie zmiana ta ma wpływ na koszty wykonania Umowy, w tym pisemnego zestawienia wynagrodzeń, o którym mowa w ust. 10 pkt 2.

12. W terminie 10 dni roboczych od dnia przekazania wniosku, o którym mowa w ust. 9, Strona, która otrzymała wniosek, przekaże drugiej Stronie informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku wraz z uzasadnieniem.
13. W przypadku otrzymania przez Stronę informacji o niezatwierdzeniu wniosku lub częściowym zatwierdzeniu wniosku, Strona ta może ponownie wystąpić z wnioskiem, o którym mowa w ust. 9. W takim przypadku przepisy ust. 10 – 12 oraz 14 stosuje się odpowiednio.
14. Zawarcie aneksu nastąpi nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

### § 13

#### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego i Regulaminu zlecenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową ADS „Sośnica” w Gliwicach przetargów na roboty remontowo-budowlane i konserwacyjno-usługowe podmiotom zewnętrznym.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd Rejonowy dla siedziby Zamawiającego..
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia się nawzajem o każdej zmianie adresu.
4. W przypadku niezrealizowania obowiązku wskazanego w ust. 3, pisma dostarczone pod adres wskazany na wstępie niniejszej umowy uważa się za doręczone.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Zamawiający i jeden Wykonawca.

#### Załączniki:

1. Formularz ofertowy – zał. Nr 1
2. Zakres obowiązków Wykonawcy – zał. Nr 2
3. Wykaz budynków i terenów zewnętrznych – zał. Nr 3
4. Plan sytuacyjny nieruchomości – zał. Nr 4
5. Polisa ubezpieczeniowa nr ..... – zał. Nr 5
6. Wykaz zamontowanych wodomierzy – zał. Nr 6
7. Wykaz osób biorących udział w realizacji usługi – zał. Nr 7

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY